

PROYECTO DE RESOLUCIÓN No. CDMQ-XXX-202X

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

- Que el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. (...)”;
- Que la Constitución de la Carta Magna, en su artículo 266, determina: “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)”;
- Que el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";
- Que los literales a) y d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que conforme establece el artículo 87, literal v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al Concejo Metropolitano le corresponde: “... v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

- Que el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (...)”;
- Que el artículo 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones;
- Que el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización (...)”;
- Que el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: “Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”;

- Que el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;
- Que el artículo 2410 del Código Civil Ecuatoriano, determina: “dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito; 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715; 3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio...”;
- Que el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como finalidad que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: “regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”;
- Que la Ordenanza Metropolitana 072-2024 de Codificación al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente, en el artículo 2542, establece: “(...) *Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente (...)*”;
- Que Artículo 2553 del Código Municipal: “Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales establece: “(...) *En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. (...)*”;
- Que mediante Oficio Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana, emite un pronunciamiento general respecto al marco legal y

operativo para todos los casos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio;

Que Mediante Sentencia de 28 de enero del 2021, las 13h53, dictada por el Dr. Cevallos Ampudia Edwin Ernesto, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17233-2019-01924, seguido por Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, en contra de La Asociación de Empleados de la Jefatura Provincial de Salud de Pichincha, y en calidad de representante legal el Sr. Washington David Muñoz Trujillo, se dispone “(...) *ADMINISTRACION JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, se ratifica la Resolución tomada en la Audiencia de juicio y aceptándose la demanda de conformidad con las normas legales referidas; se declara que Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, portadora de la cedula de ciudadanía No. 1102225156, ha adquirido por la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno No. 09, ubicado en la calle “A”, sin numeración municipal y Calle “B” perteneciente a la ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JEFATURA PROVINCIAL DE SALUD DE PICHINCHA, sector Santo Domingo de Conocoto, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia Pichincha; al cual se accede por el sector del puente 5 de la Autopista General Rumiñahui; dentro de los siguientes linderos: Norte, En 20 m con lote No. 08 de Gina Aymara Herrera; Sur, en 20 m con lote No. 10, de Luis Guayasamin Flores; Este, en 10 m con la calle publica A; y, Oeste, con predios de la Asociación de Empleados de la Jefatura Provincial de Pichincha No. 03 en 10 m; De una superficie de lote de su posesión es de 200 m² con todas sus construcciones y servicios existentes (...)*”

Que mediante oficio ingresado en la Administración Zonal Valle de Los Chillos, con documento SITRA Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-3002-E de 29 de junio de 2023, la señora Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, solicita el ingreso de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de un lote de menor extensión y dar el trámite respectivo para ver si procede o no pagar el área verde, teniendo en cuenta que en el lote que prescribe, ha edificado una construcción y adjunta la siguiente información requerida: “(...) *Planos graficados y dimensionado las áreas de afectación, protección conforme especifique los informes de la Dirección Metropolitana de Catastros, Secretaria de Territorio Habitad y vivienda, informe de Replanteo Vial y EPMMOP; Planos con el cuadro de áreas con; el área útil, área de afectación, área de protección, área total y los linderos de cada uno de los lotes (el lote 1, como dos cuerpos (cuerpo 1-A y cuerpo 1-B) y el lote 2 del área prescrita; Los linderos del lote descrito de acuerdo a la prescripción; Copia certificada de la sentencia ejecutoriada; Certificado del Senescyt del profesional*

responsable de la subdivisión; Copia certificada del informe y plano del perito; Original de sentencia protocolizada; Cumplimiento de lo especificado en el Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2023-0287-M de fecha 19/04/2023; Certificado de gravamen actualizado (...)”;

Que mediante oficio GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, manifiesta: “(...) Mediante oficio No. 2950- 2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana absuelve la consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, para los casos de fraccionamiento producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio y se pronunció respecto del procedimiento a seguir para el cumplimiento y ejecución de dichas sentencias. En este sentido, corresponde a las Administraciones Zonales determinar en cada caso particular, la aplicación del criterio anteriormente señalado, para lo cual deberá tomar en cuenta en sujeción a la normativa vigente y por tratarse de un fraccionamiento, los parámetros de lote mínimo, frente mínimo y contribución o compensación de áreas verdes. En el evento de que la subdivisión que se genere con la ejecución de la sentencia no cumpla con los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos, se remitirá el expediente con los informes de la Administración Zonal, para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano. Por lo expuesto, las Administraciones Zonales de acuerdo al régimen jurídico aplicable realizarán el análisis de cumplimiento de los parámetros de zonificación y de la contribución o compensación del área verde, e informarán al Concejo Metropolitano, según los supuestos fácticos que presenten cada uno de los casos en particular”;

Que mediante Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2022-0190-M de 09 de marzo de 2022, suscrito por la Ing. Ingrid Fernanda Del Pozo Sánchez, Responsable del Área de Catastro Administración Zonal Los Chillos, señala “(...) De acuerdo a nuestra competencia y revisado el sistema catastral SIREC-Q a la fecha, el inmueble identificado con el Predio Nro. 273746, Clave Catastral 2150501003, ubicado en la parroquia Conocoto y catastrado a nombre de ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JEFATURA PROVINCIAL DE SALUD DE PICHINCHA con RUC: 1791750772001, constando como predio global, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREAS DE TERRENO	VALOR DEL AIVA/M2
10560055 SECTOR INEC-URBANO	7.891,91m2	99 usd
10560010 SECTOR SEDE A.P.P.O.F. DE PICHINCHA URBANO	35.252,96 m2	74 usd
Base Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 027-2021, Modificatoria del Capítulo I "VALORACION INMOBILIARIA", DEL TITULO III " DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir del Bienio 2022-2023		

Que mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2023-821-M de 21 de noviembre de 2023, suscrito por el Ing. Cesar Galarza Mero, Director de Gestión de Territorio de la AZVCH, remite a la Dirección Jurídica el Informe Técnico de Subdivisión de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio y el expediente completo para que se proceda conforme lo señalado en el Artículo 5 de procedimiento del instructivo "para la atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamientos que no cumplan con los parámetros de zonificación"; el mismo que en la parte pertinente, dice: (...) "El Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 787109 del 2023/03/16, el lote mínimo es de 600 m2, conforme se visualiza en la captura de pantalla; el área lote de la prescripción (200,00m2), es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente que es de 600 m2 (según IRM), por lo tanto, se determina que el fraccionamiento no cumple con los parámetros de edificabilidad; Adicionalmente, la señora Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, conforme lo señalado en el Artículo 2266-160, de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, deberá compensar el área verde en valor monetario, mismo que corresponde 15% de 200m2 dando un total de 30 m2; esta área debe ser multiplicada por el avaluó catastral actualizado, el avaluó catastral del predio, el sistema SLUM lo extraerá del sistema catastral SIREQ a la fecha en la cual se genere el valor por contribución, mismo que será informado oportunamente al administrado por la Unidad de Catastros; Con este

antecedente, a fin de dar cumplimiento con la sentencia del Juez y en vista que el área de lote de la prescripción (200m²) es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente es de 600m (según IRM), la dirección de Gestión de territorio remite el INFORME TECNICO DE SUBDIVISION DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – TRAMITE 2023-273746-SUB-EXT-PRESC-12 de fecha 2023/11/16 y expediente completo, para que se proceda conforme lo señalado en el Art. 5 de procedimiento del instructivo “para la atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación(..)”

Que mediante Informe Jurídico Nro. AZVCH-DZAJ-IV-2024-052 de 02 de septiembre de 2024, a requerimiento de Subdivisión por Prescripción Adquisitiva de Dominio del Predio No. 273746, emitido por el Director Jurídico de la Administración Zonal Valle de los Chillos, consta “(...) *CRITERIO: Del análisis efectuado, se establece que, de acuerdo con el Informe Técnico de Subdivisión de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio – TRAMITE 2023--273746-SUB-EXT-PRESC-12 de fecha 2023/11/16, suscrito por el Ing. Cesar Galarza Mero, Director de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal Valle de Los Chillos, en el que indica que se proceda conforme lo señalado en el Artículo 5 de procedimiento del instructivo “para la atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamientos que no cumplan con los parámetros de zonificación”; en este sentido, se estaría cumpliendo con lo dispuesto el mencionado instructivo para catastrar bienes; por lo que esta Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, emite INFORME JURIDICO FAVORABLE. Para Autorizar la subdivisión del predio Nro. 273746 lote 9, clave catastral Nro. 2150501003, ubicado en la Autopista General Rumiñahui – La Pampa, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17233-2019-01924 (...)*”

Que la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. XX de XXX de 202X, analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente y emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano, conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y como efecto de dicha sentencia, para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales;

Que el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el XX de XXXX de 202X, analizó el informe Nro. IC-CUS-202X-0XX, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y, artículos 87 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

Artículo único. - Autorizar la subdivisión del predio Nro. 273746 lote 9, clave catastral Nro. 2150501003, ubicado en la Autopista General Rumiñahui - La Pampa, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17233-2019-01924, mediante la cual la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de la señora Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, por una superficie de 200,00 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal vigente, para el Distrito Metropolitano de Quito, la señora Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base en la normativa vigente.

DISPOSICIONES GENERALES:

Primera. - Comuníquese a la interesada, a la Administración Zonal correspondiente y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

Segunda. - La presente resolución se aprueba en base de los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que los realizan y suscriben.

Disposición Final. - Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los X días del mes de XXXXXX del año dos mil XXXXXX.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, X de XXXXXX de 202X.

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública No. XX Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el X de XXXXXX de 202X; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el XX de XXXXXX de 202X.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, X de XXXXXX de 202X.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO